



**PUTUSAN**  
**Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Dharma Salim**, berkedudukan di Blandongan No 28 D RT 006 RW 001, Tambora, Tambora, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Minola Sebayang, S.H., M.H. beralamat di Gedung Palma One, Lt3 Suite 306. Jl. HR. Rasuna Said Kav X2 No. 4 Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan. 12950 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Oktober 2022 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT Sentul City, Tbk**, bertempat tinggal di Sentul City Building, Jl. MH Thamrin Kav. 8, Sentul City, Babakan Madang, Desa Cijayanti, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Faisal Farhan, SH., MH, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2022, sebagai **Tergugat I**;
2. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Kabupaten Bogor 16915, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Seri Maharani Br. Karo., SH., MH, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2022 sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 21 Oktober 2022 dalam Register Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa ada 2 (dua) Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah kavling 261 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No. 22, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Jawa Barat (**"Kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22"**), sebagai berikut :
  - a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli 119/IMP/PPJBT/LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001 (**"PPJB No. 119/IMP/PPJBT/LD/10/2001"**), yang kemudian dirubah menjadi ;
  - b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) No. 0329/DK/EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 (**"PPJB Dalam Kepailitan No. 0329/DK/EPA/02/2012"**).
2. Bahwa dengan dirubahnya PPJB No. 119/IMP/PPJBT/LD/10/2001, maka Perjanjian yang berlaku antara Penggugat dan Tergugat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) No. 0329/DK/EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012, **dimana sesuai dengan ketentuan PPJB Dalam Kepailitan No. 0329/DK/EPA/02/2012 halaman 2 huruf (i) menyatakan "bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang No.37 Tahun 2004 mengatur bahwa seluruh Perjanjian yang berkaitan dengan harta pailit berdasarkan PPJB Lama demi hukum tidak dapat dilaksanakan dan yang berlaku adalah PPJB berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan"**.
3. Bahwa dikarenakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berlaku adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) No. 0329/DK/EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 tidak mengatur tentang tempat untuk menyelesaikan masalah jika ada sengketa, maka upaya hukum dapat dilakukan oleh Penggugat dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong serta berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR maka Pengadilan Negeri Cibinong sah dan berwenang untuk mengadili perkara *a quo*, bukan lagi Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), sesuai yang diatur dalam Pasal 15 Perjanjian Pengikatan Jual Beli 119/IMP/PPJBT/LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001.

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi



Bahwa adapun yang menjadi dalil-dalil Gugatan *a quo* adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan Oktober 2001 Penggugat ditawarkan oleh Tergugat untuk berinvestasi di Sentul City, saat Penggugat datang ke kantor pemasaran Tergugat, Penggugat awalnya datang bersama isterinya hanya ingin melihat-lihat rumah di perumahan Sentul City, namun Tergugat justru menawarkan sebidang tanah kavling kepada Penggugat yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No. 22, Sentul City, dan Tergugat terus meyakinkan Penggugat bahwa jika Penggugat berinvestasi tanah kavling di Sentul City maka akan lebih menguntungkan bagi Penggugat, dan selain itu harganya juga lebih murah jika Penggugat membeli tanah tanpa bangunan atau tanah kavling saja ("LOT ONLY") sesuai penjelasan dalam lampiran yang diatur di PPJB, dan selain itu Penggugat dapat mendirikan bangunan kapan saja setelah adanya biaya, serta dengan Penggugat membeli tanah kavling di Sentul City dapat untuk investasi jangka panjang. **Bahwa hingga akhirnya setelah dipertimbangkan oleh Penggugat maka Penggugat tertarik untuk membeli tanah kavling tersebut, dan Tergugat juga mengetahui dan menyetujui bahwa Penggugat membeli tanah kavling yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No.22, Sentul City;**
2. Bahwa kemudian Tergugat mengurus proses Jual Beli atas sebidang tanah kavling seluas 261 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No.22, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Jawa Barat ("**Kavling di Jalan Bunga Widelia I No.22**") tersebut dengan harga tanah kavling yang telah disepakati sebesar Rp.169.650.000,- (seratus enam puluh sembilan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).
3. Bahwa kemudian Penggugat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 119/IMP/PPJB/LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001, **yang kemudian dirubah** menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) No. 0329/DK/EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 ("**PPJB No. 0329/DK/EPA/02/2012**") dimana dijelaskan dengan tegas jika Penggugat hanya membeli tanah kavling saja sesuai dengan lampiran yang ada dalam PPJB yang tertulis "**LOT ONLY**", tanpa membaca lebih terperinci lagi isi PPJB tersebut dikarenakan Tergugat telah menjelaskan garis besar isi dari PPJB tersebut lalu Penggugat menandatangani PPJB tersebut.
4. Bahwa setelah penandatanganan PPJB No. 0329/DK/EPA/02/2012 tersebut Penggugat **segera melaksanakan kewajibannya dengan membayar LUNAS** sesuai dengan harga yang di sepakati atas objek Jual Beli berupa

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi



tanah kavling di Jalan Bunga Widelia I No. 22, Sentul City, dan Tergugat juga telah menyerahkan objek Jual Beli tersebut. **Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPer menyatakan bahwa “Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”**, maka sudah sempurna Jual Beli objek sebidang tanah kavling tersebut antara Penggugat dan Tergugat, dimana Penggugat sudah membayar Lunas tanah kavling tersebut, dan Tergugat telah menyerahkan objek tanah kavling kepada Penggugat serta telah dikuasai fisiknya oleh Penggugat. **Bahwa sudah seharusnya dan sepatutnya pula jika bukti kepemilikan Penggugat berupa Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling diserahkan kepada Penggugat, namun sampai dengan Gugatan a quo ini diajukan pada Pengadilan Negeri Cibinong, Tergugat belum menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling kepada Penggugat tersebut. Bahwa Dengan Tergugat Belum Menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling Kepada Penggugat Meskipun Telah Dimintakan Oleh Penggugat Membuat Penggugat Belum Mendapatkan Haknya Secara Sempurna.**

5. Bahwa bagaimana bisa tanah kavling yang sudah dibeli oleh Penggugat tersebut dan dapat dijadikan investasi jangka panjang seperti yang dijelaskan dan ditawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, jika Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling belum juga diserahkan kepada Penggugat, hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat telah bertindak sewenang-wenang dan bertentangan dengan kepatutan umum yang berlaku tentang Jual Beli padahal Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik.
6. Bahwa selain itu juga, tanah kavling milik Penggugat yang sudah dibeli dan dibayar Lunas oleh Penggugat saat ini berdasarkan informasi yang di dapat oleh Penggugat justru ditawarkan kembali kepada pihak lain oleh Tergugat, sungguh perbuatan Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat dan bertindak sewenang-wenang, selain Tergugat belum menyerahkan Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling kepada Penggugat justru tanah kavling yang telah dibayar lunas oleh Penggugat juga ditawarkan kepada pihak lain oleh Tergugat.
7. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum, Penggugat juga pernah menanyakan perihal Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling tersebut kepada Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, namun Turut Tergugat tidak dapat menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling tersebut meski sudah dilakukan pelunasan pembelian tanah kavling, dan Turut Tergugat meminta Penggugat untuk menanyakannya melalui Tergugat.

8. Bahwa jika syarat-syarat dalam legal formil sesuai dengan hukum Jual Beli dan kepatutan di dalam masyarakat telah terpenuhi, seharusnya Turut Tergugat selaku instansi pelaksana penerbit Sertipikat Hak Atas Tanah dapat menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling milik Penggugat, namun nyatanya Turut Tergugat tidak menyerahkannya.
9. Bahwa Penggugat juga telah mempertanyakan kepada Tergugat terkait kapan penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah kavling diserahkan kepada Penggugat, baik secara lisan maupun mengirimkan somasi/teguran kepada Tergugat sesuai Surat No.: 0022/01.31/MSP/2021 tanggal 31 Januari 2022, Hal.: Somasi I (Teguran) dan Surat No.: 0029/II.08/MSP/2022 tanggal 8 Februari 2022, Hal.: Undangan dan Somasi ke-II (Kedua), namun tidak ada ada tanggapan dari Tergugat.

**Bahwa Dengan Demikian Terbukti Secara Terang Dan Nyata Tergugat Dan Turut Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Tergugat Tidak Menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling Kepada Penggugat, Dan “Patut Diduga” Tergugat Tidak Memiliki Itikad Baik Untuk Menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling Kepada Penggugat, Dan Turut Tergugat Menolak Untuk Memberikan Bantuan Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling Tersebut Justru Dimana Perbuatan Turut Tergugat Tersebut Bertentangan Dengan Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik Dikarenakan Meminta Penggugat Kembali Untuk Menanyakan Kepada Tergugat.**

10. **Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada halaman 7 angka 7 PPJB yang dibuat dan di tandantangani oleh Penggugat dan Tergugat termasuk dalam PPJB Lunas, dimana Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara hukum telah terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek Jual Beli dan dilakukan dengan itikad baik. Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya Tergugat menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah kavling kepada Penggugat, jika tidak maka mengingat bahwa**

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sudah membayarkannya secara Lunas maka untuk itu mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong *cq* Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* atau memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling seluas 261 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No. 22, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Jawa Barat, atas nama Penggugat.

11. Bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patutlah dan adil untuk dihukum membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang telah Penggugat jelaskan di atas, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong *cq*. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 119/IMP/PPJBT/LD/10/2001 tanggal 27 Oktober 2001, yang kemudian diubah menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan) No. 0329/DK/EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 ("PPJB No. 0329/DK/EPA/02/2012").
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah kavling seluas 261 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No. 22, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Jawa Barat.
4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*).
5. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah Kavling yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No. 22, Sentul City, Citaringgul, Babakan Madang, Jawa Barat kepada Penggugat.
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan Tanda Bukti Kepemilikan Berupa Sertipikat Hak Atas Tanah kavling seluas 261 m<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh satu meter persegi) atas nama Penggugat jika Tergugat tidak menyerahkannya.

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi

## **Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



7. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat hadir di persidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Zulkarnaen, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

**Gugatan Penggugat Disusun Secara Kabur dan Tidak Jelas (*Exemptio Obscur Libel*)**

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat menolak secara keras dan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat. Majelis Hakim yang terhormat, Tergugat perlu menggarisbawahi bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat pada Pengadilan Negeri Cibinong merupakan suatu gugatan yang sangat tidak berdasar.
3. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang dibuat secara serampangan dengan memasukkan dalil – dalil yang sama sekali tidak sesuai fakta-fakta atau peristiwa hukum yang sebenarnya sehingga menimbulkan gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*). Untuk membuktikan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*), Tergugat akan menguraikan sebagai berikut :



**Dasar hukum gugatan Penggugat tidak jelas**

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat, namun faktanya dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan suatu permasalahan yang timbul dari suatu perjanjian yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) nomor 119/IMP/PPJB/TB/LD/10/2001, tanggal 27 Oktober 2001 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan) No. 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012.

Bahwa dalam PPJB nomor 119/IMP/PPJB/TB/LD/10/2001, tanggal 27 Oktober 2001 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan) No. 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012 faktanya justru Penggugat lah yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan perjanjian karena telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya dalam melaksanakan pembangunan bangunan rumah dan lalai membayar biaya pengelolaan lingkungan.

**Petitum Gugatan Tidak Jelas Karena Tidak Dirinci dan Ada Kontradiksi Antara Posita**

Bahwa dalam Petitum gugatan angka 4 Penggugat meminta agar majelis hakim menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, namun petitum Penggugat tersebut sangat bertentangan dengan posita gugatan Penggugat angka 1 halaman 2 yang secara jelas dan tegas mengakui hubungan hukum Penggugat dan Tergugat adalah berdasarkan PPJB nomor 119/IMP/PPJB/TB/LD/10/2001, tanggal 27 Oktober 2001 dan dalam posita Penggugat lainnya selalu menjelaskan dasar Penggugat adalah ketentuan PPJB.

4. Bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas, sangat jelas gugatan Penggugat disusun secara kabur dan tidak jelas, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (“*niet ontvankelijk verklaard*”).
5. Bahwa Yurisprudensi M.A.R.I dan doktrin hukum menghendaki posita dan petitum suatu gugatan perdata harus dirumuskan secara jelas, runtut dan konsisten. Apabila antara petitum dan posita tidak konsiten, maka suatu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur atau tidak jelas (“*niet ontvankelijk verklaard*”).





6. Bahwa Putusan MARI No. 429 K/Sip/1970, tanggal 21 November 1970, yang menegaskan bahwa ***gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima;***
7. Bahwa Putusan MARI tanggal 18 Desember 1975, No. 582 K/Sip/1975 yang menegaskan bahwa ***karena petitum gugatan adalah tidak jelas maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;***
8. Bahwa Yurisprudensi MARI No. 195 K/AG/1994, tanggal 20 Oktober 1995 menyatakan:  
***“menghadapai surat gugatan yang kabur (“obscuur libelli”), maka hakim menurut hukum acara, seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima”;***

#### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat secara keseluruhannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil bantahan/tangkisan yang diajukan oleh Tergugat dalam Eksepsi di atas secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil Jawaban Tergugat dalam pokok perkara di bawah ini;

**Penggugat Meminta Sah dan Berkekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 119/IMP/PPJBTB/LD/10/2001, tanggal 27 Oktober 2001 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan) No. 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012, Namun Penggugat Tidak Melaksanakan Kewajibannya Sebagaimana Telah Diatur Dalam Perjanjian.**

3. Majelis Hakim yang Mulia, Tergugat sangat keberatan terhadap dalil – dalil maupun argumentasi hukum yang diajukan oleh Penggugat yang seolah – olah Penggugat merupakan korban Perbuatan Melawan Hukum Tergugat – quod non;
4. Bahwa Penggugat menolak secara keras dan tegas setiap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melaksanakan Akta Jual Beli dan menyerahkan sertifikat atas unit yang dibeli Penggugat – quod non;



5. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan nya sama sekali tidak memahami gugatannya karena hanya fokus pada tuntutan haknya untuk Akta Jual Beli dan penyerahan sertifikat sementara Penggugat sendiri tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam PPJB;
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerdata menyatakan : **“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya”**.
7. Bahwa sesuai dengan pasal 10.7 mengenai “pendirian bangunan” dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 119/IMP/PPJBTB/LD/10/2001, tanggal 27 Oktober 2001 sebagaimana diuraikan :  
**“ 10.7. Pihak Kedua (Penggugat) sudah harus mulai mendirikan bangunan rumah diatas tanah tersebut sesuai dengan desain yang telah disetujui oleh Pihak Pertama selambat – lambat nya dalam bulan sesuai yang tercantum pada lampiran PPJB”**
8. Bahwa kemudian pasal 11.6 mengenai “pendirian bangunan” dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan) No. 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012 sebagaimana di uraikan :  
**“ 11.6. Pihak Kedua (Penggugat) sudah harus mulai mendirikan bangunan rumah diatas tanah tersebut sesuai dengan desain yang telah disetujui oleh Pihak Pengelola selambat – lambat nya dalam bulan sesuai yang tercantum pada lampiran PPJB”**
9. Bahwa selanjutnya berdasarkan lampiran I PPJB nomor 119/IMP/PPJBTB/LD/10/2001, tanggal 27 Oktober 2001 dijelaskan bahwa Penggugat mulai mendirikan bangunan pada bulan Agustus tahun 2004, namun sampai gugatan aquo diajukan Penggugat sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk melaksanakan kewajiban membangun bangunan bahkan apabila mengacu lampiran I pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan) No. 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012, Penggugat mempunyai kewajiban mulai mendirikan bangunan pada bulan Mei 2009, namun faktanya Penggugat sampai saat ini tidak melaksanakan kewajibannya tersebut.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa selain kewajiban mendirikan bangunan, Penggugat juga tidak melaksanakan kewajiban lainnya terkait pembayaran pemeliharaan tanah (BPPL) sebagaimana diatur dalam pasal 10.2 mengenai “pemeliharaan tanah” pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan) No. 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012 sebagaimana dijelaskan :

***“10.2. Pihak Kedua (Penggugat) wajib membayar biaya pemeliharaan/kebersihan dan keamanan lingkungan sebesar yang ditetapkan oleh Pengelola setiap bulannya terhitung sejak tanggal serah terima yang ditetapkan dalam undangan, dengan ketentuan biaya pemeliharaan/kebersihan lingkungan sewaktu – waktu dapat berubah sesuai dengan kebutuhan tanpa pemberitahuan terlebih dahuludari Pihak Pengelola”***

11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sangat jelas bahwa Penggugat lah yang tidak melaksanakan kewajiban nya sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menolak gugatan Penggugat.  
**Tergugat Mempunyai Hak Untuk Melakukan Pembatalan PPJB atau Tidak Melaksanakan Akta Jual Beli dan Menyerahkan Sertifikat Apabila Penggugat Tidak Melaksanakan Kewajibannya.**

12. Bahwa Tergugat menolak secara keras dan tegas dalil Pengugat butir 3 & 4 halaman 3&4 yang menyatakan Penggugat hanya membeli kavling saja tanpa membaca lebih terperinci lagi isi PPJB dan setelah Penggugat membayar lunas harga tanah tersebut Penggugat langsung mempunyai hak untuk mendapatkan alas hak (sertifikat) atas tanah tersebut.

13. Bahwa dalil tersebut menunjukkan kecerobohan/kelalaian Penggugat dalam menyusun gugatannya seolah – olah Penggugat menyatakan bahwa didalam PPJB tersebut Penggugat tidak mengetahui bahwa ada kewajiban yang mengikat Penggugat dan bahkan mempunyai konsekuensi hukum bagi Penggugat;

14. Bahwa berdasarkan pasal 14.1. a mengenai “mengenai pembatalan perjanjian” pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan). 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012 sebagaimana diuraikan :

***14.1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat bahwa PPJB ini dapat dibatalkan, berdasarkan alasan – alasan sebagai berikut:***

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi



***a. Pihak Kedua tidak memenuhi kewajiban dan atau melanggar salah satu ketentuan yang tercantum dalam PPJB ini, antara lain yang berkenaan dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 6.1 dan pasal 11 dimana Pihak Kedua tetap tidak melaksanakan kewajibannya***

15. Bahwa berdasarkan uraian butir 13 diatas, Tergugat bahkan mempunyai hak apabila Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membangun bangunan diatas tanah kavling sebagaimana diatur dalam pasal 11.6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan) 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012.

16. Bahwa selanjutnya tindakan Tergugat yang belum melakukan Akta Jual Beli dan menyerahkan Sertifikat atas unit milik Penggugat sangat beralasan secara hukum karena berdasarkan pasal 13.5 mengenai “ Pajak – Pajak dan Biaya – Biaya” Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan) 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012 sebagaimana diuraikan :

***13.5. Apabila Pihak Kedua terlambat dan atau tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar biaya-biaya sebagaimana ditentukan pada ayat 1 sampai dengan ayat 4 diatas, maka Pihak Pertama dan atau Pihak Pengelola berhak untuk menunda pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli, menunda penyerahan sertifikat, salinan akta jual beli, Ijin Mendirikan Bangunan, tidak memberikan/memberhentikan pelayanan fasilitas hunian dst.....***

17. Berdasarkan penjelasan diatas sangat jelas bahwa Tergugat sebenarnya mempunyai alasan hukum yang kuat untuk membatalkan PPJB dan tidak melaksanakan AJB serta melakukan penyerahan sertifikat, namun Tergugat dengan itikad baik mengenyampingkan haknya untuk membatalkan PPJB dan akan mematuhi segala ketentuan dalam PPJB serta Tergugat akan melaksanakan Akta Jual Beli dan menyerahkan sertifikat kepada Penggugat dengan syarat Penggugat melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu untuk membangun bangunan serta melakukan pembayaran atas biaya – biaya atas unit tersebut.

**Penggugat Telah Sembrono Menggunakan Ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 Mengenai PPJB Lunas Sebagai Dalil Dalam Gugatannya.**

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi



18. Bahwa Tergugat secara keras dan tegas menolak dalil Penggugat pada butir 10 halaman 6 yang menggunakan ketentuan surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 mengenai PPJB lunas sebagai dalil untuk menguatkan gugatannya.
19. Bahwa surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 mengenai PPJB lunas tidak ada relevansinya sama sekali dengan gugatan aquo karena Tergugat sendiri tidak membantah Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 119/IMP/PPJB/TB/LD/10/2001, tanggal 27 Oktober 2001 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan) 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012;
20. Bahwa Tergugat dalam penjelasannya diatas juga menyatakan bahwa PPJB yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat secara hukum, namun Penggugat lah yang tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya untuk segera melakukan pembangunan bangunan diatas tanah kavling dan membayar seluruh biaya – biaya yang timbul atas PPJB tersebut;
21. Bahwa apabila Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 119/IMP/PPJB/TB/LD/10/2001, tanggal 27 Oktober 2001 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan) 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012, maka Tergugat akan segera melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dan menyerahkan sertifikat atas unit yang menjadi objek perkara.
22. Bahwa berdasarkan uraian diatas jelas Penggugat telah sembrono menggunakan surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 mengenai PPJB lunas sebagai dalil untuk menguatkan gugatannya karena dalil tersebut tidak ada relevansinya dengan gugatan aquo, oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**Pembuktian Tergugat Atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat Berdasarkan Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara**

23. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat pada Jawaban Pokok Perkara diatas, tidak ada satu pun dalil-dalil Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.





24. Bahwa untuk mendalami dalil-dalil Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum, Tergugat mengutip pendapat/ajaran/doktrin hukum Prof. Rosa Agustina, SH., dalam buku Perbuatan Melawan Hukum, Universitas Indonesia, Pascasarjana, tahun 2003, hlm. 36, yang Para Tergugat kutip dibawah ini :

*“Sejalan dengan Hoffmann, Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:*

- 1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat.*
- 2. Perbuatan itu harus melawan hukum.*
- 3. Ada kerugian.*
- 4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.*
- 5. Ada kesalahan (schuld);*

25. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“**KUHPER**”), Penggugat harus membuktikan dalil-dalil yang diajukannya terhadap Tergugat I

Pasal 1865 KUHPer menetapkan:

***“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.”;***

26. Bahwa kemudian Pasal 163 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) (“**HIR**”) menegaskan kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya sebagai berikut:

***“Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”***

27. Bahwa untuk mengajukan suatu gugatan agar menurut hukum Tergugat dianggap bertanggung jawab atas suatu perbuatan melawan hukum, maka suatu gugatan harus memenuhi berbagai persyaratan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1365 dan 1366 KUHPer.

Pasal 1365 KUHPer menetapkan:



*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”*

Pasal 1366 KUHPer menetapkan:

*“Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya.”*

28. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPer, sebagai berikut:

- a. **Suatu Perbuatan Melawan Hukum.** Adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
- b. **Kerugian.** Adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
- c. **Kesalahan dan Kelalaian.** Adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
- d. **Hubungan Kausal.** Adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Pengugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;

29. Bahwa dalam dalil-dalil posita dari gugatan Penggugat, tidak ada perbuatan maupun kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat. Untuk lebih jelasnya, Tergugat menguraikan dalil jawaban tersebut, sebagai berikut :

**a. Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum**

- a. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat, justru Penggugat lah yang telah lalai/ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya yang telah diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 119/IMP/PPJB/TB/LD/10/2001, tanggal 27 Oktober 2001 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan) 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012;
- b. Bahwa Penggugat tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan pembangunan diatas kavling sebagaimana disepakati dalam ketentuan PPJB dan bahkan Penggugat juga tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan pembayaran BPPL.

**b. Tidak Ada Kesalahan**

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi



- a. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat tidak ada atau tidak terbukti, maka unsur kesalahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, tidak ada atau tidak perlu untuk dibuktikan lagi. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur-unsur yang bersifat kumulatif, artinya untuk dinyatakan memenuhi perbuatan melawan hukum maka semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum harus dipenuhi ;
- b. Bahwa justru tindakan yang dilakukan oleh Penggugat telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat karena tidak melakukan pembangunan dan pembayaran BPPL.
- c. Pendapat Munir Fuady, SH, MH, LLM dalam buku perbuatan melawan hukum, PT. Citra Aditya Bandung, tahun 2002, hlm. 11, dikutip, sbb :

*"Agar dapat dikenakan pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (schuldelement) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (strict liability) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara".*

**c. Kerugian Yang Didalilkan Penggugat Tidak Jelas :**

Bahwa dalam gugatan nya Penggugat tidak mendalilkan kerugian yang dialami Penggugat, hal ini membuktikan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena Penggugat tidak mengalami kerugian apapun.

**d. Tidak Ada Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian**

Bahwa karena tidak ada satu unsur pun dari perbuatan Para Tergugat yang didalilkan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum maka gugatan Perbuatan Melawan Hukum Para Pengugat terhadap Tergugat TIDAK TERBUKTI oleh karenanya, gugatan Para Penggugat harus **ditolak**.

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo, memberikan putusan sebagai berikut :

## Dalam eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak menyampaikan Surat Jawaban atas gugatan Penggugat ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Replik dan Duplik;

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan telah menyampaikan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan Perdamaian dalam Kepailitan) Nomor 0329/DK/EPA/02/2012, selanjutnya diberi tanda dengan P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Pembayaran Luas Nomor Ref.0169/SAD/SC/V/2022, tanggal 23 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda dengan P-2;
3. Fotokopi Invoice Surat Pajak Bumi Bangunan Tahun 2023 Nomor IVR/20230308/XXIII/III/1548571330, tanggal 8 Maret 2023, atas nama Dharma Salim, selanjutnya diberi tanda dengan P-3;
4. Fotokopi Surat Nomor 0022/I.31/MSP/2022, tanggal 31 Januari 2022, perihal Somasi (Teguran), selanjutnya diberi tanda dengan P-4;
5. Fotokopi Surat Nomor 0029/II.08/MSP/2022, tanggal 8 Februari 2022, perihal Undangan dan Somasi Ke-II (Kedua), selanjutnya diberi tanda dengan P-5;
6. Fotokopi Surat konfirmasi serah terima kavling Jl. Widelia I No. 0022, selanjutnya diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa fotokopi surat surat tersebut diatas telah dibubuhi meterai yang cukup dan setelah dibandingkan dengan surat aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti P-6 berupa foto kopi tanpa diperlihatkan aslinya kemudian

Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi



fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat di persidangan juga telah menyampaikan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Nomor 39, tanggal 14 Oktober 2020, tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City, Tbk, yang dibaut didepan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, selanjutnya diberi tanda dengan T-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 119/IMP/PPJBT/LD/10/2001, tanggal 27 Oktober 2001, selanjutnya diberi tanda dengan T-2a;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 11 Februari 2012, selanjutnya diberi tanda dengan T-2b;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1685, Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, selanjutnya diberi tanda dengan T-3;

Menimbang, bahwa fotokopi surat surat tersebut diatas telah dibubuhi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata sesuai, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat di persidangan tidak mengajukan saksi maupun ahli ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan di obyek sengketa perkara ini berada (pemeriksaan setempat) pada tanggal 27 Maret 2023 yang pada pokoknya mengenai letak, dan batas kavling tanah yang dipersengketakan baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat membenarkan obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah menyampaikan Kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **Dalam Eksepsi**

*Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi*





Menimbang, bahwa Tergugat dalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- Eksepsi tentang gugatan kabur dan tidak jelas karena dalam Petitum angka 4 Penggugat meminta Majelis Hakim agar menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum namun hal tersebut bertentangan dengan posita angka 1 yang secara jelas mengakui hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah berdasarkan PPJB tanggal 27 Oktober 2001;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Penggugat dalam Replik telah mengajukan bantahan pada pokoknya sebagai berikut : bahwa dengan telah lunas pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat atas kavling yang menjadi obyek perkara dalam perkara ini seharusnya demi hukum Tergugat menerbitkan dan menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut pada Penggugat, namun hingga saat ini Tergugat belum menyerahkannya pada Penggugat sehingga hal tersebut merupakan pengingkaran atas Pasal 1339 KUHPerdara, Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 1474 KUHPerdara dan Pasal 1482 KUHPerdara sehingga Majelis Hakim perlu memandang perbuatan Tergugat tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana dalam judul Surat Gugatan mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian apakah perbuatan Tergugat sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini dalil Penggugat mengenai hubungan hukum yang terjadi adalah adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Penggugat membeli sebidang tanah kavling dari Tergugat dan selanjutnya Penggugat berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut pada Penggugat namun hingga saat ini Tergugat belum menyerahkan sertifikat hak atas bidang kavling yang dibeli oleh Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa namun demikian pada Petitum angka 4 Penggugat meminta Majelis Hakim agar menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, hal tersebut bertentangan dengan posita angka 1 yang secara jelas mengakui hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah berdasarkan PPJB ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam makalah Kapita Selecta Hukum Perdata pada pelatihan Hakim P.N. 2006, Harifin A. Tumpa berpendapat dalam menghadapi dalil yang demikian semestinya Hakim menyesuaikan dengan peristiwa atau fakta kejadian yang sebenarnya, tidak boleh berpendapat yang bersifat formalistik (*formalistic legal thinking*);

Menimbang, bahwa berdasar Pasal 178 HIR/189 Rbg yang pada pokoknya menentukan : “Dalam rapat permusyawaratan, karena jabatannya Hakim harus menambahkan dasar-dasar hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak”, dan Putusan MARI Nomor 1043 k/Sip/1971, tanggal 3 Desember 1974 Hakimlah yang menentukan kualifikasi hukum atas suatu peristiwa yang diajukan kepadanya;

Menimbang, bahwa adanya perbedaan antara wanprestasi disatu pihak dengan perbuatan melawan hukum dipihak lain, hal tersebut hanyalah perbedaan jenis saja, yaitu bahwa wanprestasi menimbulkan hak dan kewajiban hukum yang lahir dari perjanjian, sedangkan perbuatan melawan hukum menimbulkan hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan karena undang-undang.

Menimbang, bahwa sedangkan menurut M. Yahya Harap berpendapat wanprestasi merupakan bentuk khusus dari perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari penegasan dalil yang tersebut di atas jelas yang dimaksud Penggugat dalam gugatan ini harus ditafsirkan sebagai perbuatan melawan hukum karena menurut Penggugat, pihak Tergugat belum melaksanakan kewajibannya menyerahkan sertifikat hak pada Penggugat sedangkan Penggugat sudah melaksanakan kewajibannya membayar harga yang ditentukan, sehingga dengan demikian dalil gugatan dan petitum gugatan harus dianggap bertitik tolak atas tindakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa namun demikian apakah Tergugat benar telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum pada Penggugat masih harus dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut, dengan demikian eksepsi Penggugat mengenai Gugatan kabur (*obscuur libel*) harus ditolak;

## **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat kepada Penggugat karena Tergugat tidak menyerahkan sertifikat hak atas sebidang tanah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum jual beli sebidang kavling tanah yang terletak di Jalan Bunga Widelia I No. 22, Sentul City berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 119/IMP/PPJBTB/LD/10/2001, tanggal 27 Oktober 2001 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan perdamaian dalam kepailitan) 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 12 Februari 2012;
2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga tanah kavling tersebut ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai belum diserahkannya sertifikat tanda hak oleh Tergugat sebagai penjual kepada Penggugat sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat hak atas bidang kavling yang dibeli oleh Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat di persidangan juga telah menyampaikan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-3 dan juga tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (berdasarkan Perdamaian dalam Kepailitan) Nomor 0329/DK/EPA/02/2012, dan bukti P-2 berupa Fotokopi Surat Keterangan Pembayaran Lunas Nomor Ref.0169/SAD/SC/V/2022, tanggal 23 Mei 2022, membuktikan bahwa hubungan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah Jual Beli tanah di Jl Bunga Widelia I No. 22 Sentul City seluas 261 M2 dimana harga pembelian atas tanah kavling tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa Fotokopi Invoice Surat Pajak Bumi Bangunan Tahun 2023 Nomor IVR/20230308/XXIII/III/1548571330, tanggal 8

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2023 yang disampaikan Penggugat untuk membuktikan bahwa Penggugat menguasai fisik tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Posita gugatan Penggugat dimana pada pokoknya Penggugat menyatakan hingga saat diajukannya gugatan ini, pihak Tergugat belum menyerahkan sertifikah Hak atas kavling tersebut pada Penggugat sehingga selanjutnya Penggugat melalui kuasanya telah mengirimkan surat somasi atau surat teguran kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali sebagaimana bukti P-4 dan P-5;

Menimbang, bahwa bukti P-6 disampaikan guna membuktikan bahwa terhadap obyek tersebut telah diserahkan pada Penggugat pada tanggal 15 Februari 2008;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat di persidangan telah menyampaikan bukti Fotokopi Akta Nomor 39, tanggal 14 Oktober 2020, tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City, Tbk, yang dibuat didepan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH, diberi tanda dengan T-1 bukti tersebut disampaikan Tergugat untuk membuktikan legal standing Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti berupa Fotokopi Surat Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 119/IMP/PPJBT/LD/10/2001, tanggal 27 Oktober 2001, diberi tanda T-2a dan Fotokopi Surat Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 11 Februari 2012, diberi tanda T-2b disampaikan oleh Tergugat untuk membuktikan bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat didasari oleh adanya suatu Perjanjian sebagaimana bukti T-2a dan bukti T-2b tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai bukti T-2a Majelis berpendapat bahwa dengan mengacu pada ketentuan huruf i dimana mengatur sebagai berikut : Bahwa Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang No. 37 tahun 2004 mengatur bahwa seluruh Perjanjian yang berkaitan dengan harta pailit berdasarkan PPJB lama demi hukum tidak dapat dilaksanakan dan yang berlaku adalah PPJB berdasarkan Perdamaian Dalam Kepailitan" sehingga dengan demikian Majelis akan mengesampingkan bukti T-2a untuk dapat dijadikan dasar bagi adanya hubungan antara Para Pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti berupa Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1685, Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, diberi tanda T-3 disampaikan oleh Tergugat guna membuktikan bahwa diatas tanah tersebut telah ada sertifikat bukti kepemilikan

Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun karena ada hal-hal yang belum dipenuhi sebagaimana dimaksud dalam PPJB Nomor 0329/DK/EPA/02/2012, tanggal 11 Februari 2012 maka belum dilakukan peralihan hak atas kepemilikan kavling yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari segala pembuktian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, Majelis akan mempertimbangkan dalil pokok gugatan Penggugat mengenai perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan tanda bukti kepemilikan atas obyek sengketa dalam perkara ini apakah merupakan suatu perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata adalah: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut untuk dapat dikatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila terdapat unsur-unsur sebagai berikut:

1. Ada perbuatan dan perbuatan tersebut melawan hukum. Pengertian bahwa suatu perbuatan tersebut melawan hukum selanjutnya diuraikan sebagai berikut :
  - Perbuatan tersebut melanggar Undang-Undang;
  - Perbuatan tersebut melanggar hak subyektif orang lain artinya melanggar hak orang lain yang dijamin hukum;
  - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - Bertentangan dengan kesusilaan
  - Melanggar kepatutan dan ketertiban dalam masyarakat;
2. Ada kesalahan;
3. Ada timbul kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat yang nyata antara perbuatan dengan timbulnya kerugian;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T-2b berupa PPJB No. 0329/DK/EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 (PPJB Dalam Kepailitan) bukti tersebut merupakan dasar bagi hubungan antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai PPJB tersebut tidak diingkari oleh Penggugat dan Tergugat dengan demikian Majelis berpendapat bahwa bukti P-1 dan bukti T-2b berlaku sebagai undang-undang bagi para

Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang membuatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUPerdata dan dengan demikian kedua belah pihak harus mematuhi dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan melawan hukum dimana dikatakan suatu perbuatan adalah perbuatan yang melawan hukum apabila : Perbuatan tersebut melanggar Undang-Undang, Perbuatan tersebut melanggar hak subyektif orang lain artinya melanggar hak orang lain yang dijamin hukum, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesucilaan serta melanggar kepatutan dan ketertiban dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa dari definisi perbuatan melawan hukum tersebut dengan demikian oleh karena berupa PPJB No. 0329/DK/EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 (PPJB Dalam Kepailitan) dibuat oleh kedua belah pihak maka para pihak dalam perkara ini juga harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam PPJB tersebut sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah membayar lunas harga dari obyek berupa Kavling Jl. Bunga Widelia I No. 22 sebagaimana bukti P-2 namun hingga saat ini Tergugat belum juga menyerahkan sertifikat tanda bukti hak atas obyek tersebut pada Penggugat;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat mendalilkan hingga saat ini Tergugat belum menyerahkan sertifikat tanda bukti hak atas obyek tersebut karena sebagaimana lampiran PPJB No. 0329/DK/EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 (PPJB Dalam Kepailitan) Tergugat belum memenuhi kewajibannya untuk membangun kavling yang dibelinya;

Menimbang, bahwa pada dasarnya suatu PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak terdapat pengaturan yang jelas namun dalam praktek khususnya mengenai jual beli tanah dan atau bangunan suatu PPJB berisi kesepakatan-kesepakatan antara pihak yang membuatnya dimana pihak penjual sepakat untuk mengikatkan diri akan menjual pada pembeli. PPJB baru sebatas pada kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah atau bangunan rumah secara hukum sampai dipenuhinya klausul-klausul yang ada dalam PPJB tersebut oleh pihak-pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan PPJB No. 0329/DK/EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 (PPJB Dalam Kepailitan) pada:

1. Pasal 11.6 menentukan: Pihak Kedua sudah harus mulai mendirikan bangunan rumah diatas tanah tersebut sesuai dengan desain yang telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disetujui oleh pihak pengelola selambat-lambatnya dalam bulan sesuai yang tercantum dalam lampiran PPJB;

2. Pasal 16.3 menentukan: segala lampiran dari PPJB ini merupakan satu kesatuan dengan PPJB ini;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut memperlihatkan bahwa antara PPJB dengan lampiran PPJB adalah merupakan satu kesatuan sehingga harus ditaati dan dipenuhi oleh kedua belah pihak. Ketentuan tersebut membantah dalil Penggugat dalam replik yang menyatakan bahwa PPJB lunas tidak mengatur terkait kewajiban membangun sebagaimana dalam lampiran tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis memperhatikan lampiran dari PPJB No. 0329/DK/EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 (PPJB Dalam Kepailitan), lampiran PPJB mencantumkan tentang Obyek perjanjian, Harga jual tanah Rp. 169.650.000,00 (serratus enam puluh Sembilan juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), Serah terima tanah yaitu pada bulan Mei 2008, Persetujuan design bangunan pada Januari 2009 dan Mulai mendirikan bangunan pada bulan Mei 2009;

Menimbang, bahwa dari bukti P-6 berupa Fotokopi Surat konfirmasi serah terima kavling Jl. Widelia I No. 0022 bukti tersebut membuktikan bahwa secara fisik tanah kavling telah diserahkan pada Penggugat oleh Tergugat. Dengan adanya penyerahan kavling oleh Tergugat selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli, membuktikan bahwa Tergugat telah menyerahkan fisik kavling pada Penggugat agar Penggugat membangun tanah kavling tersebut sebagaimana ditentukan oleh Pasal 11.6 dan Pasal 16.3 PPJB namun Penggugat selaku pembeli hingga saat ini belum mendirikan bangunan diatas tanah kavling ;

Menimbang, bahwa di lain pihak berdasarkan bukti T-3 berupa foto kopi HGB No. 1685 membuktikan bahwa alas hak atas kavling Jl. Widelia I No. 22 tersebut telah ada namun hingga saat ini Tergugat belum melaksanakan Akta Jual Beli dengan Penggugat dikarenakan syarat-syarat dalam PPJB tersebut khususnya Pasal 11.6 dan Pasal 16.3 PPJB belum dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatan maupun Repliknya mendasarkan Pasal 1474 KUHPerdara, Pasal 1482 KUHPerdara dan Pasal 1339 KUHPerdara yang pada pokoknya menerangkan bahwa kewajiban Penjual adalah menyerahkan barang dan menanggungnya, penyerahan tersebut meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya dan untuk benda tetap juga harus diserahkan bukti milik bila ada;

Halaman 25 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dasar hukum yang disampaikan Penggugat dalam surat gugatannya tersebut Majelis Hakim sependapat dengan Penggugat bahwa ketika Penjual (Tergugat) menjual barangnya (tanah kavling) harus disertai dengan penyerahan barang tersebut bersama dengan bukti kepemilikannya. Dan di persidangan dengan adanya bukti T-3 memperlihatkan bahwa bukti milik tersebut telah ada;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis mempertimbangkan bahwa kewajiban Tergugat untuk menyerahkan bukti milik berupa T-3 tersebut akan wajib dilaksanakan oleh Tergugat ketika Penggugat sudah melakukan pembangunan sebagaimana ketentuan PPJB yang menjadi Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat hanya menuntut Tergugat agar memenuhi kewajiban Tergugat menyerahkan bukti milik atas kavling tanpa mematuhi dan memenuhi kewajibannya Penggugat sendiri sebagaimana undang-undang (PPJB) yang dibuatnya bersama dengan Tergugat, dalam hal ini kewajibannya untuk melakukan pembangunan diatas kavling yang telah dibelinya karena antara kewajiban Tergugat untuk menyerahkan bukti milik dengan kewajiban Penggugat membangun bangunan diatas kavling yang telah disepakati untuk dibelinya adalah merupakan satu kesatuan;

Menimbang, bahwa mengenai PPJB Lunas sebagaimana dimaksud dalam Sema No. 4 Tahun 2016 menentukan : Peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”.

Menimbang, bahwa dari ketentuan Perma tersebut menentukan bahwa selain ada pembayaran lunas, juga harus diikuti dengan penguasaan obyek jual beli serta dilakukan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa benar Penggugat berdasarkan PPJB telah melakukan pembayaran secara lunas, serta berdasarkan bukti P-6 telah menerima penyerahan fisik tanah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai itikad baik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Prof Dr Siti Ismijati Jenie SH CN, Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada menyampaikan pendapatnya bahwa pengertian itikad baik :

- Itikad baik dalam pengertian arti subyektif yang disebut kejujuran. Hal itu terdapat dalam pasal 530 KUHP Perdata dan seterusnya yang mengatur

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



mengenai kedudukan berkuasa (bezit). Itikad baik dalam arti subyektif ini merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa.

- Itikad baik dalam arti obyektif. Dalam bahasa Indonesia disebut kepatutan. Hal ini dirumuskan dalam ayat (3) pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi : Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- Mengutip pasal 1338 (3) KUH Perdata, kejujuran (itikad baik) tidak terletak pada keadaan jiwa manusia, akan tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji, jadi kejujuran disini bersifat dinamis.

Menimbang, bahwa dari pengertian itikad baik sebagaimana disampaikan oleh Prof Dr Siti Ismijati Jenie SH CN tersebut itikad baik tidak terletak pada keadaan jiwa manusia tapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji;

Menimbang, bahwa dari pengertian itikad baik terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji, dalam perkara ini Majelis menilai bahwa Penggugat tidak melaksanakan hal-hal yang telah disetujuinya dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam PPJB yang menjadi Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen juga memuat mengenai kewajiban pembeli yaitu salah satunya sebagai pembeli dalam proses jual beli wajib: Membaca informasi dan mengikuti prosedur atau petunjuk tentang penggunaan barang dan atau jasa yang dibelinya. Dari pengertian wajib membaca informasi dan mengikuti prosedur tentang penggunaan barang dan jasa yang dibelinya berarti Pembeli (Penggugat) wajib membaca dan selanjutnya menanda tangani PPJB No. 0329/DK/EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 (PPJB Dalam Kepailitan) apabila telah setuju serta melaksanakan apa yang disetujuinya bersama dengan Penjual (Tergugat) ;

Menimbang bahwa dengan tidak dilakukannya tindakan oleh Pengggat untuk melaksanakan PPJB secara utuh dan menyeluruh dengan demikian menurut Majelis Hakim Sema 4 Tahun 2016 tentang PPJB Lunas yang menentukan :” Peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik” tidak dapat diberlakukan pada Penggugat karena Penggugat tidak melakukan tindakan secara menyeluruh dalam melaksanakan PPJB yang disepakatinya bersama Tergugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan diatas dimana Tergugat pada pokoknya tidak berkeberatan untuk menyerahkan atau melakukan peralihan hak kepada Penggugat sepanjang Penggugat juga telah bertindak dengan itikad baik memenuhi PPJB yang menjadi Undang-Undang bagi mereka dengan demikian tidak ada perbuatan melanggar hukum dari Tergugat, karena tidak ada Perbuatan yang dilakukan Tergugat yang melanggar Undang-Undang, yang melanggar hak subyektif Penggugat ataupun perbuatan Tergugat yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan ataupun melanggar kepatutan dan ketertiban dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa oleh karena unsur tentang adanya perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak ada pada perbuatan Tergugat dihubungkan dengan PPJB No. 0329/DK/EPA/02/2012 tanggal 11 Februari 2012 (PPJB Dalam Kepailitan), dengan demikian mengenai unsur ada kesalahan, ada timbul kerugian serta ada hubungan sebab akibat yang nyata antara perbuatan dengan timbulnya kerugian tidak dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokoknya tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa begitu juga tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat oleh karena Turut Tergugat selaku pihak yang menerbitkan tanda bukti hak atas tanah baru akan menerbitkan sertifikat tanda bukti kepemilikan bagi Penggugat ketika permasalahan antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual telah selesai yang dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli untuk memperlihatkan adanya peralihan hak secara hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat juga tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa dengan segala pertimbangan sebagaimana tersebut diatas dengan demikian Petitem pokok tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana Petitem angka 4 gugatan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitem pokok tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum Penggugat selain dan selebihnya dan menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.465.000,00 (dua juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Rabu, tanggal 17 Mei 2023 oleh Victor Suryadipta, S.H., selaku Hakim Ketua, Ruth Marina Damayanti Siregar, SH., MH dan Amran S Herman, SH., MH masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 21 Oktober 2022, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Amran S. Herman SH., MH dan Ariani Ambarwulan, SH., MH yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 23 Mei 2023, Zuherma, S.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga tanpa dihadiri oleh pihak Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Amran S. Herman, S.H., M.H.

Victor Suryadipta, S.H.

Ariani Ambarwulan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Zuherma, S.H.

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 361/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	: Rp 30.000,00;
2. Pemberkasan/ATK .....	: Rp 75.000,00;
3. Panggilan .....	: Rp1.300.000,00;
4. Pemeriksaan setempat.....	: Rp1.000.000,00;
5. PNBP Pemeriksaan setempat.	: Rp 10.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	: Rp1.000.000,00;
7. Redaksi .....	: Rp 10.000,00;
8. Materai .....	: Rp 10.000,00

Jumlah : Rp2.465.000,00;  
( dua juta empat ratus enam puluh lima ribu )